



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 806 774	1 487 746
Sum inntekter		1 806 774	1 487 746
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	28 525
Annen driftskostnad		4 940 055	1 432 933
Sum kostnader		4 988 547	1 461 458
Driftsresultat		-3 181 773	26 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 370	3 743
Sum finansinntekter		22 370	3 743
Annen finanskostnad		283 001	97 877
Sum finanskostnader		283 001	97 877
Netto finans		-260 631	-94 134
Resultat før skattekostnad		-3 442 403	-67 846
Årsresultat		-3 442 403	-67 846
Totalresultat		-3 442 403	-67 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 442 403	-67 846
Sum overføringer og disponeringer		-3 442 403	-67 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 271	25 235
Andre fordringer		58 024	55 261
Sum fordringer		65 296	80 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		505 947	2 446 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 947	2 446 987
Sum omløpsmidler		571 243	2 527 484
SUM EIENDELER		571 243	2 527 484

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 858 635	416 232
Sum opptjent egenkapital		-3 858 635	-416 232
Sum egenkapital		-3 858 635	-416 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 250 406	2 931 334
Sum annen langsiktig gjeld		4 250 406	2 931 334
Sum langsiktig gjeld		4 250 406	2 931 334
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 498	899
Leverandørgjeld		143 535	-24 301
Annen kortsiktig gjeld		33 438	35 783
Sum kortsiktig gjeld		179 471	12 382
Sum gjeld		4 429 878	2 943 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 243	2 527 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 532886

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 255 646
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KIRKEVEIEN 48
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 806 774	1 487 746
Sum inntekter		1 806 774	1 487 746
Kostnader			
Lønnskostnad		48 492	28 525
Annen driftskostnad		4 940 055	1 432 933
Sum kostnader		4 988 547	1 461 458
Driftsresultat		-3 181 773	26 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 370	3 743
Sum finansinntekter		22 370	3 743
Annen finanskostnad		283 001	97 877
Sum finanskostnader		283 001	97 877
Netto finans		-260 631	-94 134
Resultat før skattekostnad		-3 442 403	-67 846
Årsresultat		-3 442 403	-67 846
Totalresultat		-3 442 403	-67 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 442 403	-67 846
Sum overføringer og disponeringer		-3 442 403	-67 846



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 271	25 235
Andre fordringer		58 024	55 261
Sum fordringer		65 296	80 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		505 947	2 446 987
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 947	2 446 987
Sum omløpsmidler		571 243	2 527 484
SUM EIENDELER		571 243	2 527 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 858 635	416 232
Sum opptjent egenkapital		-3 858 635	-416 232



Sum egenkapital	-3 858 635	-416 232
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 250 406	2 931 334
Sum annen langsiktig gjeld	4 250 406	2 931 334
Sum langsiktig gjeld	4 250 406	2 931 334
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 498	899
Leverandørgjeld	143 535	-24 301
Annen kortsiktig gjeld	33 438	35 783
Sum kortsiktig gjeld	179 471	12 382
Sum gjeld	4 429 878	2 943 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	571 243	2 527 484



Organisasjonsnr: 975 255 646
SAMEIET KIRKEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6969

Sameiet Kirkeveien 48



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkeveien 48

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mars kl. 10:00 og lukker 30. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6969>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av nytt styremedlem.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkeveien 48



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6969 Årsrapport 2023.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 70 000 NOK.

Styrets innstilling
Forslag godkjennes

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

Sak 5

Valg av nytt styremedlem.

Valg om nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Moen
Aleksander Moen har vært varamedlem i lengere tid, anbefaler at velges inn som styremedlem.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karl Erik Nordheim	2023-2025
Styremedlem	Tor-Magne Stien Hagen	2023-2025
Styremedlem	Bent Helge Lersbryggen	2023-2025
Varamedlem	Aleksander Moen	2023-2025

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kirkeveien 48

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Kirkeveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975255646, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 160

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kirkeveien 48 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

2023 ble et omfattende vedlikeholdsår. Det var i utgangspunktet planlagt å kunne pusse synlige skadete områder på fasaden og male denne etterpå. For balkongene ut mot kirkeveien var planen å fjerne løst puss og reparere.

Når entrepenør så fikk ordentlig gått over hele fasaden ble det avdekket ganske omfattende skader pga. rustet armeringsjern, samt at byggteknisk rådgiver konkluderte med at balkongene var i så dårlig forfatning at de måtte støpes på nytt. Alt blikk oppe på takterrassene ble også funnet å være i dårlig stand, samt nedløpsrør langs fasaden, det ble derfor besluttet å bytte ut alt dette. Alle balkong/takterrasse rekkverk ble også skrapet/malt/byttet ut. Vedlikehold av vinduer til alle seksjonene ble også fulgt opp, disse er nå malt i korrekt fargekode. Sameiet ble nødt til å ta opp lån for å foreta dette vedlikeholdet. Sluttregningen for å utbedre fasade, balkonger, takterrasser og blikk ble 4 100 000 NOK.

For 2024 er det ikke planlagt noen store vedlikeholdsaktiviteter, planen er å få betalt ned så mye som mulig på lånet da dette er meget kostbart. Styret fortsetter også arbeidet med å se hvor vi kan optimalisere for å redusere de faste kostnadene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene i 2023: 1 806 774

Driftskostnadene i 2023: 4 988 547

Finanskostnader i 2023: 283 001

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 391 772.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 228 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kirkeveien 48.

Lån

Sameiet Kirkeveien 48 har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEVEIEN 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KIRKEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NWEEB-Q4KMI-DHKIC-UBWL7-ESZ6Y-G1BKN



SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 702 120	1 400 098	1 562 000	1 945 000
Andre inntekter	3	104 654	87 648	0	37 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 806 774	1 487 746	1 562 000	1 982 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 993	-3 525	-4 200	-9 871
Styrehonorar	5	-42 500	-25 000	-25 200	-70 008
Revisjonshonorar	6	-9 310	-6 680	-7 200	-7 800
Forretningsførerhonorar		-78 035	-75 023	-80 400	-85 200
Konsulenthonorar	7	-165 675	-32 199	0	0
Drift og vedlikehold	8	-3 917 971	-603 000	-170 400	-228 000
Forsikringer		-113 640	-106 228	-116 400	-128 040
Kommunale avgifter	9	-210 259	-175 505	-198 000	-274 200
Energi/fyring	10	-187 341	-201 680	-270 000	-292 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 371	-108 442	-126 000	-128 000
Andre driftskostnader	11	-144 452	-124 176	-181 320	-109 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 988 547	-1 461 458	-1 179 120	-1 333 039
DRIFTSRESULTAT		-3 181 773	26 288	382 880	648 961
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 370	3 743	0	0
Finanskostnader	13	-283 001	-97 877	-140 000	-408 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 631	-94 134	-140 000	-408 000
ÅRSRESULTAT		-3 442 403	-67 846	242 880	240 961
Overføringer:					
Udekket tap		-3 442 403	-67 846		

SAMEIET KIRKEVEIEN 48
ORG.NR. 975 255 646, KUNDENR. 6969



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 271	25 235
Forskuddsbetalte kostnader		58 025	55 261
Driftskonto OBOS-banken		503 014	2 444 224
Sparekonto OBOS-banken		2 933	2 763
SUM OMLØPSMIDLER		571 243	2 527 484
<hr/>			
SUM EIENDELER		571 243	2 527 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 858 635	-416 232
SUM EGENKAPITAL		-3 858 635	-416 232
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 250 406	2 931 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 250 406	2 931 334
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 438	35 608
Leverandørgjeld		143 535	-24 301
Påløpte renter		2 498	899
Annen kortsiktig gjeld		0	175
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 471	12 382
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 243	2 527 484
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Kirkeveien 48

Karl Erik Nordheim/s/

Tor-Magne Stien Hagen/s/ Bent Helge Lersbryggen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 549 522
Parkering	75 900
Nedbetaling	49 290
Vaskeri	18 758
Kapitalinnkalling	6 250
Bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 702 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
Viderefakturering	104 054
SUM ANDRE INNETEKTER	104 654

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 993



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
Andre konsulenthonorarer	-123 925
SUM KONSULENTHONORAR	-165 675

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 723 401
Drift/vedlikehold VVS	-40 404
Drift/vedlikehold elektro	-15 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 003
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 347
Kostnader dugnader	-26 479
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 917 971

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 731
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-61 018
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 259

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-187 341
SUM ENERGI / FYRING	-187 341

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 530
Håndverktøy	-28 744
Datautstyr	-16 452
Annet driftsmateriale	-25 770
Renhold ved firmaer	-41 250
Andre fremmede tjenester	-488
Andre kontorkostnader	-21 520
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 452

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	9 933
Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 711
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	726
SUM FINANSINNTEKTER	22 370

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-283 001
SUM FINANSKOSTNADER	-283 001

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	68 666
Nedbetalt i år	2 931 334

0

DNB 2

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	749 594

-4 250 406**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 250 406**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91003198. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.24
Selskapsnummer: 6969 Selskapsnavn: Sameiet Kirkeveien 48

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

18 av 20

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 NOK.

For

Mot

Sak 5 Valg av nytt styremedlem.

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Aleksander Moen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.